

**BAARS Ontwerp en Adviesburo voor Bouwfysica
en bouwkunde**

Per e-mail: adviesbureau@nbaars

Beesd, 19 april 2025

Betr.: uw e-mail van 3 april 2025 inz.

Nieuwsbrief project Tollenstraat 16-18,
Achterstraat 7 te Culemborg

Geachte [REDACTED]

Namens en in opdracht van mevrouw [REDACTED] wonende te 4101 BL Culemborg op het adres Kattenstraat 13 breng ik het volgende onder uw aandacht.

Cliënte is sinds 1981 eigenaresse van de woning met tuin kadastraal bekend gemeente Culemborg, perceelnummer 3891.

Ter plaatse van haar perceel exploiteert cliënte sinds 1981 achter de voorgevel van haar pand, gelegen aan de Kattenstraat, een winkel voor de verkoop van parfumerie en andere schoonheidsproducten.

In combinatie daarmee beschikt zij achter die verkoopruimte over een tweetal salons (behandelruimtes) voor de uitoefening van haar beroep als schoonheidsspecialiste.

In het verlengde daarvan zijn verder naast de gang een drietal ruimtes sfeervol en luxueus ingericht voor spa en wellness. In elk van die ruimtes worden diverse massages uit het wellness assortiment gegeven, variërend van een nek/schouder/rugmassage tot een hamam massage, een traditioneel Arabisch reinigingsritueel voor lichaam en geest.

Het pand heeft vanaf de voorgevel tot en met de deur in de achtergevel een diepte van circa 25 meter. De doorgang vanuit het pand naar de achteruitgang en het aansluitende verharde pad is reeds meer dan veertig jaar rechtmatig als recht van overpad in gebruik.

Vanuit de achterdeur van het pand gebruikt cliënte met haar familie het aansluitend verharde pad ter breedte van ruim 2 meter sinds 1985 onafgebroken met onder andere de fiets aan de hand of met de huisvuilmeters c.q. containers via de bestaande onderdoorgang om de Achterstraat te bereiken en vice versa. De aansluitende ruimte betreft een gemeenschappelijke ruimte waar anderen ook gebruik van maken en die al die jaren openbaar toegankelijk is vanaf de Achterstraat.

In uw e-mail van 13 oktober 2023, 10:44, geeft u aan dat u in het ontwerp rekening zou houden met de bestaande toestand van het pad en met het bestaande achterom waar dit is gesitueerd.

Clïente heeft u in een e-mail van 16 oktober 2023, 17:10, in verband met uw e-mail een schets met twee foto's overgelegd, waarop de achteruitgang c.a. zichtbaar is.

Clïente persisteert bij haar bestaande rechten ter zake het recht van overpad, omdat dit recht te goeder trouw onafgebroken is uitgeoefend en door verjaring middels een erfdienstbaarheid van rechtswege is ontstaan. Het bewijs daarvoor zal cliënte u mettertijd overleggen!

Tevens fungeert deze achteruitgang (Kattenstraat 13) en de buitenruimte resp. de onderdoorgang als vluchtroute bij een eventuele calamiteit. Periodiek wordt een calamiteit in scene gezet om te bezien hoeveel tijd benodigd is om het pand te verlaten.

Het zal u bekend zijn dat er vanaf 1 juli 2024 nieuwe regels in het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl) gelden. Deze regels gaan over het vrijhouden van vluchtroutes van brandgevaarlijke spullen en vervoersmiddelen, zoals elektrische fietsen en scootmobielen. De verantwoordelijkheid of handhavende rol in relatie tot het Bbl ligt bij de gemeente!

Zoals uit uw laatste gewijzigde ontwerpkening d.d. 7 maart 2023 blijkt, bent u voornemens om cliënte het recht van overpad te ontnemen, waardoor onder meer de vluchtroute vanuit het pand (achterom via de onderdoorgang) voor de toekomst definitief onmogelijk wordt.

Zoals cliënte uit de laatst verkregen nieuwsbrief d.d. 3 april 2025, 11:52, begrijpt, houdt u volstrekt geen rekening met het rechtens aanwezige overpad, het gebruik daarvan en evenmin met de bebouwde situatie (beperking daglichttoetreding van de ramen) van de achtergevel van cliëntes woning op de verdiepingslaag.

Sterker nog, de hoge bebouwingswanden van het te realiseren project met daarin de raampartijen (in het dakvlak) zijn gesitueerd op een te korte afstand (binnen 2 meter) van de achtergevel van haar eigendom, geven een onderscheidende inkijk in haar woning en tuin (verlies privacy en aantasting woongenot) en ontnemen ook qua hoogte elke beleving van licht, lucht en ruimte.

Clïente stemt om de redenen als hiervoor genoemd niet in met de verdere uitwerking van uw plannen op basis van bedoelde gewijzigde ontwerpkening, omdat enerzijds bij het opstellen van het ontwerp onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande rechten en evidente belangen van cliënte bij het behoud van een ruimtelijk voor haar aanvaarbare situatie en een verdere uitwerking van de plannen als gevolg daarvan een onevenredig zware aantasting van de vermogenswaarde van het eigendom dreigt te veroorzaken. Deze brief zal daarom ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders.

Hoogachtend,


cc. burgemeester en wethouders van
Culemborg, t.a.v. mevr. M. Wichgers